

# REQUALIFICATION DU SITE AGFA-GEVAERT PONT-A-MARCO / MERIGNIES

ANNEXE 2 : Synthèse des modifications du PLU

de la Ville de Pont-à-Marcq dans le cadre de la Déclaration de Projet

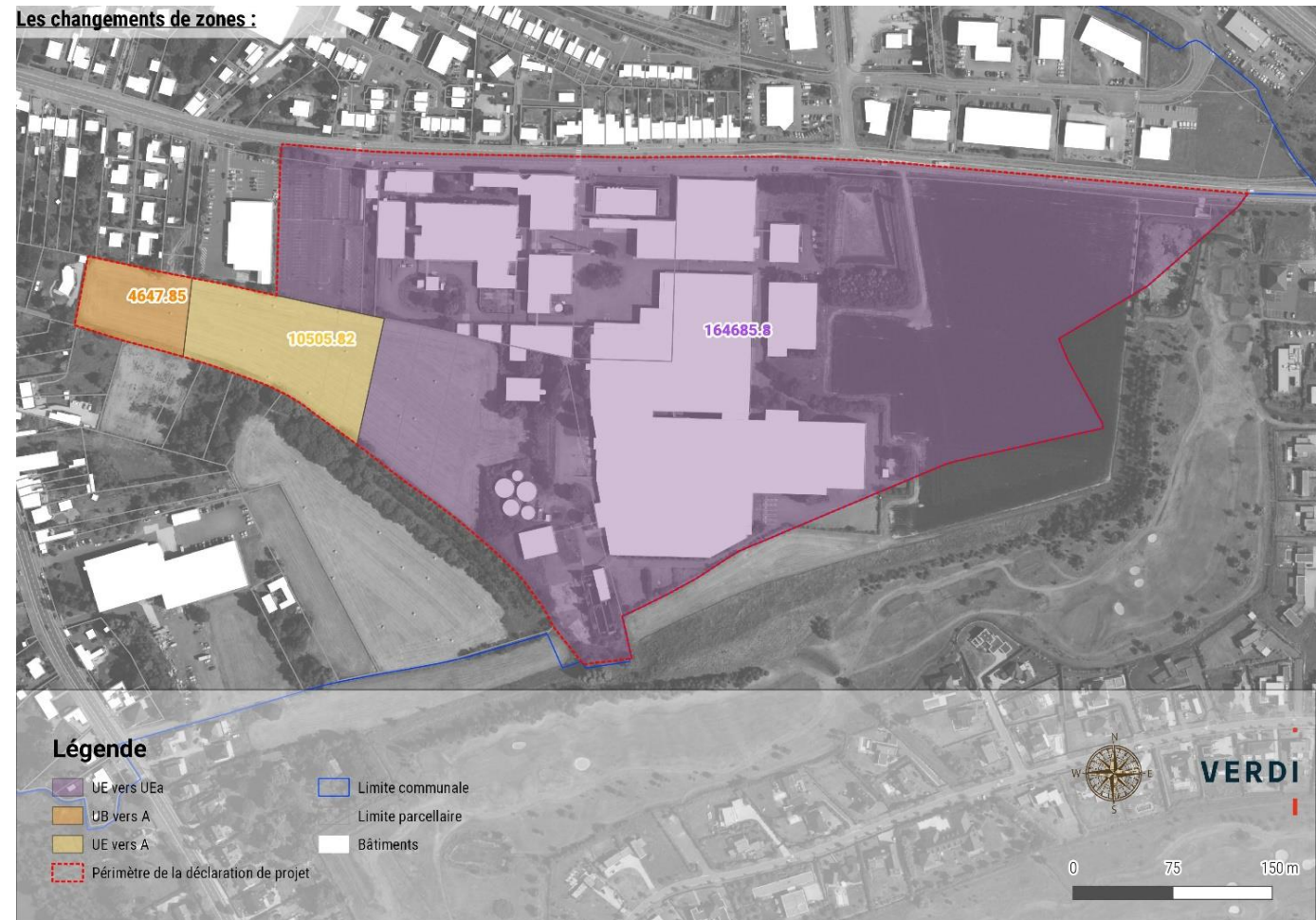
Phase de concertation préalable – Avril/Mai 2024



# MODIFICATIONS DU PLU

## Modification dans le zonage et ajustements dans le règlement

- **Passage de 2 sous-secteurs en zone agricole (A)** pour la mise en place d'un espace maraichage / **pâturage** de 18 000 m<sup>2</sup> au sein du site et favoriser un circuit-court entre la production agricole, la transformation alimentaire (cuisine centrale) et la distribution / consommation
- **Création d'un secteur spécifique au sein de la zone UE (UEa)** correspondant au périmètre du projet de requalification du site AGFA pour permettre la mise en œuvre du projet tel que défini dans le plan-guide de l'étude de programmation urbaine (en matière de destinations, d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et les hauteurs...) >>> *le détail des modifications figure ci-après*



zones :



- Limite communale
- Limite parcellaire
- Bâtiments

déclaration de projet

Les adaptations apportées au règlement du PLU  
Ces règles ne s'appliqueraient que sur ce sous-secteur (UEa), créé spécifiquement pour le projet de requalification du site

# MODIFICATIONS DU PLU

En noir : le PLU initial

En rouge : les ajustements proposés

## La destination Intégrer l'hébergement dans les destinations autorisées



### ARTICLE UE 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### • Page 22

#### « Sont admis :

#### Sont admis :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone,
- Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- Les clôtures,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

#### En sus, dans le secteur UEa, sont admis :

- Les constructions principales, les annexes et extensions destinées à l'hébergement sous réserve qu'elles soient liées à une activité économique programmée sur le site.
- Les constructions principales, les annexes et extensions à vocation de commerce et activités de service à l'exception des cinémas. L'hébergement hôtelier est autorisé sous réserve d'être en lien avec les activités économiques programmées sur le site.

# MODIFICATIONS DU PLU

En noir : le PLU initial

En rouge : les ajustements proposés

## Les règles d'implantation

Autoriser les implantations à l'alignement de l'existant



### ARTICLE UE 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Page 24

« [...] »

Les façades des constructions ou installations doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des RD,
- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnement.

En secteur UEa :

Tout ou partie des façades principales des constructions ou installations principales, doit être implantée :

- Soit en limite d'emprise publique ou des voies privées.
- Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres à compter de l'alignement des voies publiques et avec un recul d'1 mètre de la limite d'emprise des voies privées. »



# MODIFICATIONS DU PLU

En noir : le PLU initial

En rouge : les ajustements proposés

## Les règles d'implantation Optimiser l'utilisation du foncier au sol



### ARTICLE UE 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour toute construction, dépôt à l'air libre ou stationnement, à moins qu'il ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement à tout point de cette construction, dépôt ou stationnement au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

**Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEa :**

Toute construction doit respecter un recul de 20 mètres de la limite des zones d'habitat.

**En sus, dans les périmètres indicés UEa :**

**Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative. »**

### ARTICLE UE 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- **Page 25**

«

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

**En secteur UEa, la distance minimale à observer est de 3 mètres (H/2=minimum 3 mètres). »**



# MODIFICATIONS DU PLU

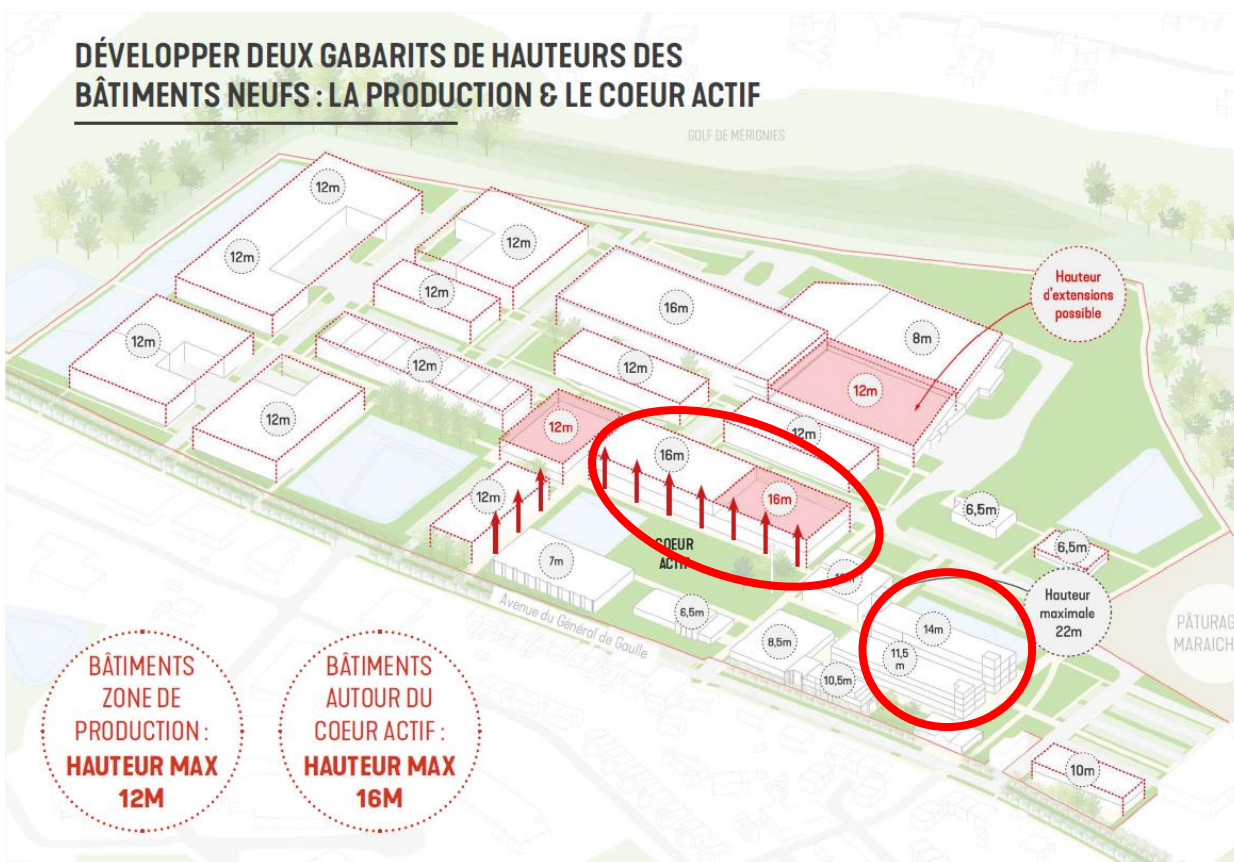
En noir : le PLU initial  
En rouge : les ajustements proposés

## Les hauteurs

Optimiser l'utilisation du foncier au sol

### DÉVELOPPER DEUX GABARITS DE HAUTEURS DES BÂTIMENTS NEUFS : LA PRODUCTION & LE COEUR ACTIF

GOLF DE MÉRIGNIES



### ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

« Dans toute la zone, à l'exception du secteur UFa :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtiage, sauf en ce qui concerne les équipements techniques nécessaires à l'exploitation.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1 niveau de combles aménageables).

Dans le secteur UFa :

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est portée à 16 mètres à l'exception :

- Des constructions situées en bordure de la RD2549 où la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres (signalé en jaune sur le plan de zonage)
- Sur l'espace indiqué en rouge sur le zonage où la hauteur maximale est portée à 22 mètres.

Ces hauteurs s'entendent hors équipements techniques nécessaires à l'activité.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain.
- Les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, etc.,»



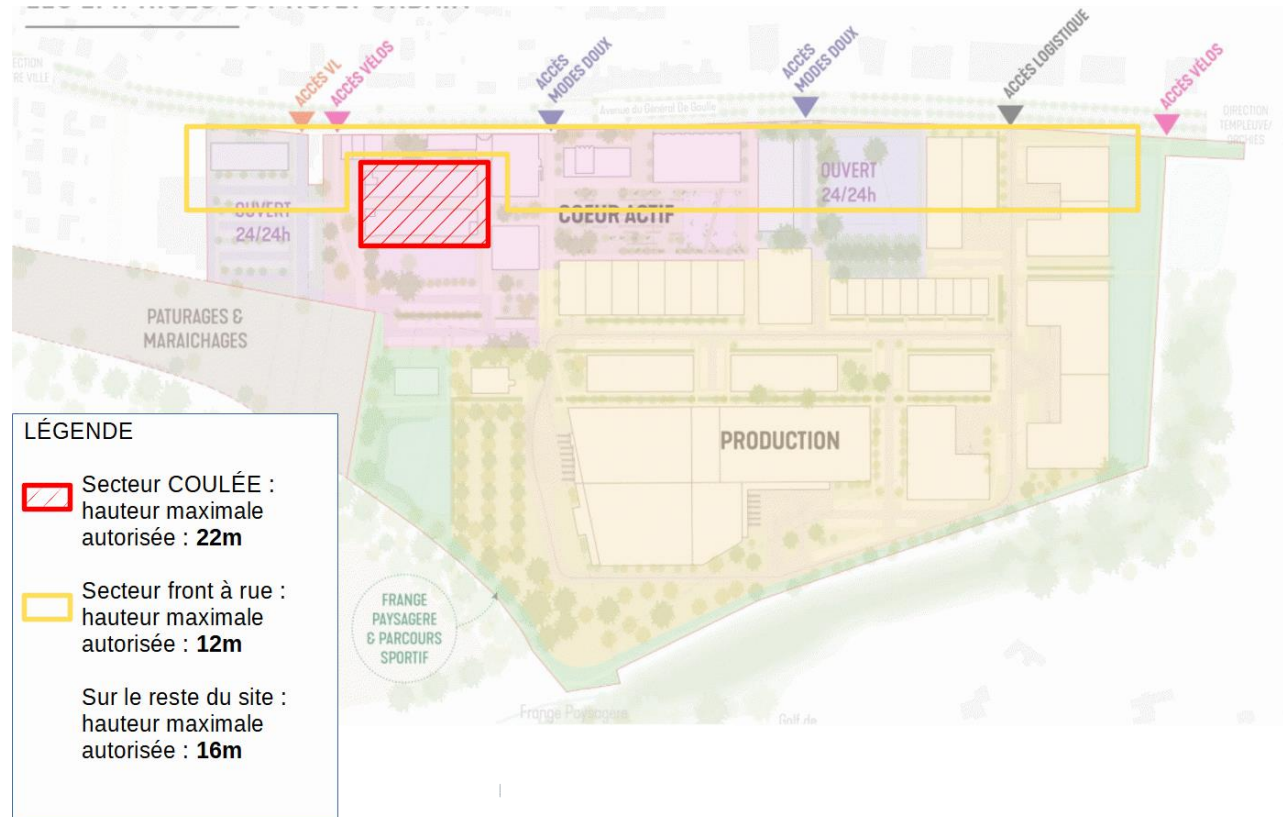
# MODIFICATIONS DU PLU

En noir : le PLU initial

En rouge : les ajustements proposés

## Les hauteurs

### Optimiser l'utilisation du foncier au sol



### ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

« Dans toute la zone, à l'exception du secteur UÆa :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtiage, sauf en ce qui concerne les équipements techniques nécessaires à l'exploitation.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1 niveau de combles aménageables).

Dans le secteur UÆa :

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est portée à 16 mètres à l'exception :

- Des constructions situées en bordure de la RD2549 où la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres (signalé en jaune sur le plan de zonage)
- Sur l'espace indiqué en rouge sur le zonage où la hauteur maximale est portée à 22 mètres.

Ces hauteurs s'entendent hors équipements techniques nécessaires à l'activité.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain.
- Les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, etc.,»





# MODIFICATIONS DU PLU

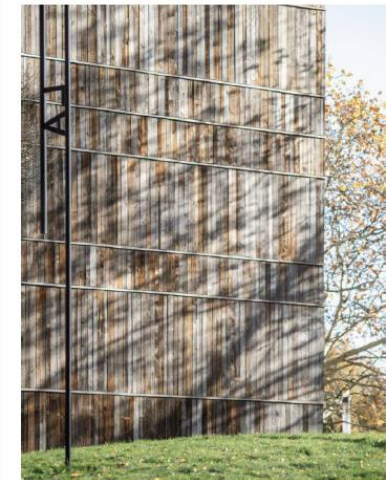
En noir : le PLU initial

En rouge : les ajustements proposés

## Aspects extérieurs

Permettre la démarche de réemploi des matériaux issus de la déconstruction, encadrée par le Cahier de Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE)

BARDAGE BOIS DE RÉEMPLOI



MÉTAL DE RÉEMPLOI POUR LES CHARPENTES & BARDAGES OU LES PROTECTIONS SOLAIRES



BRIQUE DE RÉEMPLOI POUR LES PAREMENTS & VÊTURES OU POUR LES PROTECTIONS SOLAIRES EXTÉRIEURES (CLAUSTRA)



### ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Page 25

«

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- ~~les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées..., et, à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),~~
- ~~les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...,~~
- ~~les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...~~

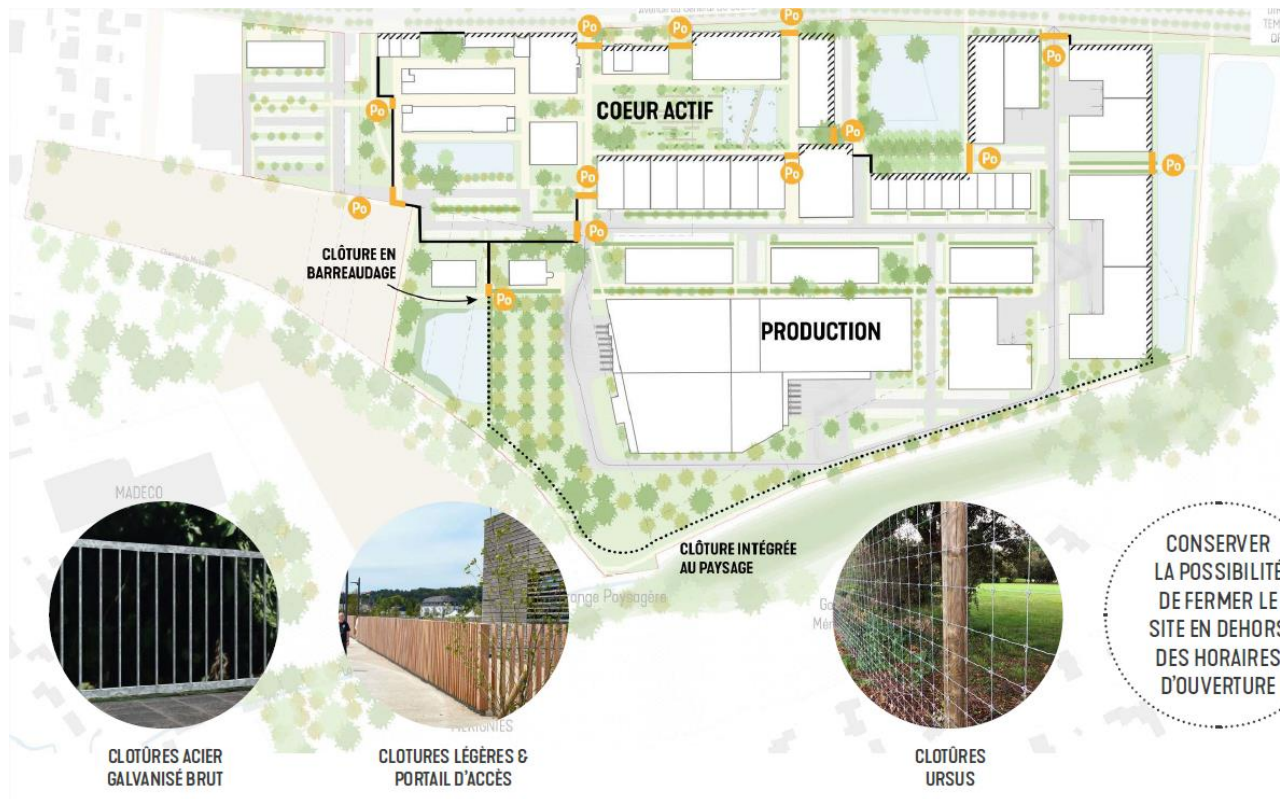


# MODIFICATIONS DU PLU

En noir : le PLU initial

En rouge : les ajustements proposés

## Aspects extérieurs Assurer la qualité paysagère



### ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Page 25

#### Clôtures

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 1,2 mètre.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum.

#### Dans le secteur UEa :

En cas de réalisation, les clôtures doivent être constituées par des haies vives simples en façade. En cas d'impératif technique, elles pourront être doublées d'un grillage rigide permettant d'être dissimulées dans la végétation dans lesquels doivent être aménagés des passages de petite faune. .

Des essences locales devront être mises en œuvre pour les plantations (liste indicative en annexe). »

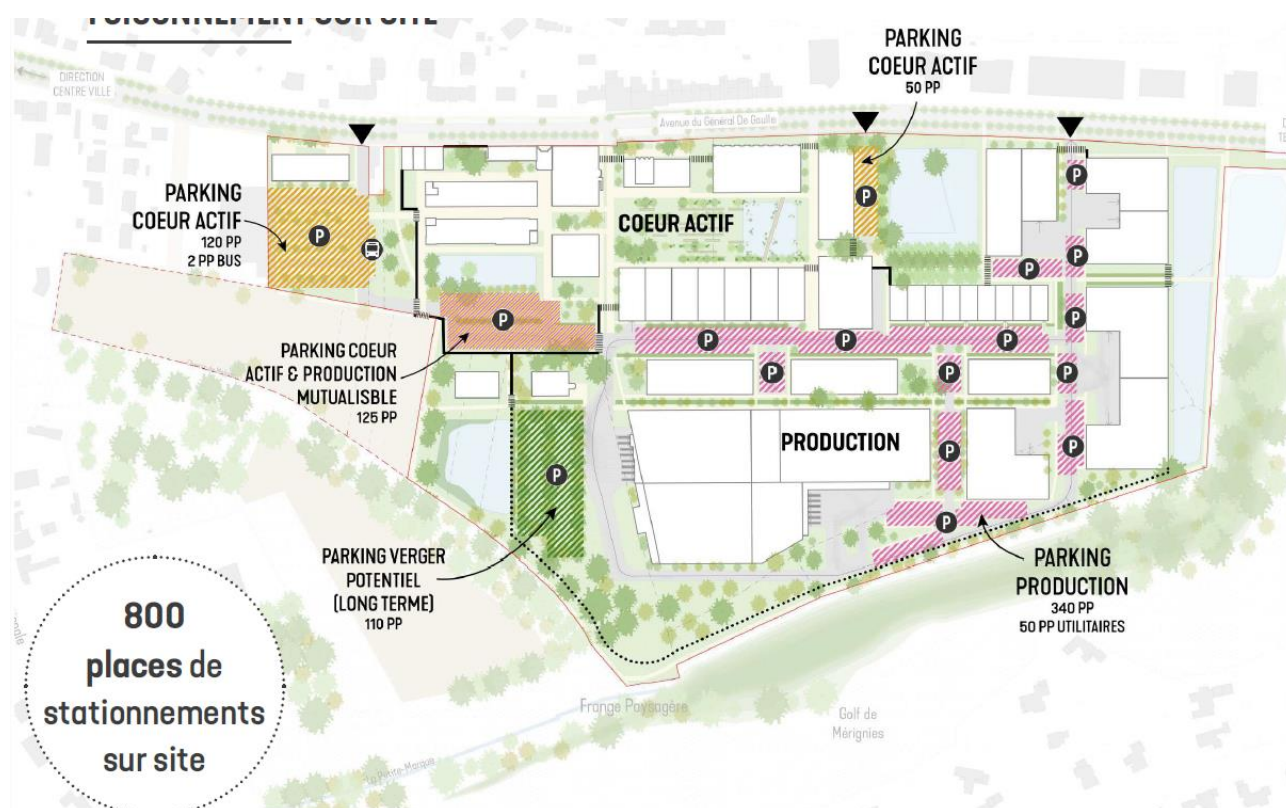


# MODIFICATIONS DU PLU

En bleu : le PLU initial

En rouge : les ajustements proposés

## Stationnement Permettre le foisonnement



### ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 ET 99-757 et de l'arrêté du 31 Aout 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

A l'exception du secteur UEa ; Sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

Sur le secteur UEa :

Le stationnement sera réalisé préférentiellement sous la forme de poches mutualisées entre plusieurs destinations et sous destinations à l'échelle du secteur et devra répondre aux normes ci-après. Sous réserve de démontrer de l'incapacité de mutualisation, les aires de stationnement peuvent être réalisées sur l'unité foncière du projet.

Les aires de stationnement devront être réalisées avec des matériaux perméables et intégrer les dispositifs de gestion des pollutions.

Des stationnements à vélo et des bornes électriques devront être aménagés au sein du site.

L'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert.

Des surfaces suffisantes doivent également être réservées sur le secteur pour les zones de chargement, de déchargement, de manutention, adaptées aux besoins des établissements.

Les normes de réalisation de place de stationnement devront respecter les règles édictées ci-dessous.

Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles, reconstructions (sauf reconstruction à l'identique suite à sinistre ou démolition volontaire), extensions, transformations de surfaces taxables en surfaces de plancher, changements de destination et sous-destination.

- Constructions à destination de commerce et d'activités de services ou autres activités secondaires ou tertiaires autorisées par le présent règlement :

Il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Pour les constructions à destination d'hébergement, il doit être prévu un minimum d'une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de SP. »